ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ERECHIM
Rua Comandante Salomoni, 21 – Centro
99700-078 – Telefone: (54) 2107-7100
camara@erechim.rs.leg.br
www.erechim.rs.leg.br

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____ AO PROJETO DE LEI COMPLEMETAR Nº 015/2019.

Altere-se o Inciso I do art. 88º do Projeto de Lei Complementar nº 015, passando a ter a seguinte redação:

Art. 88º .....

I – Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

Altere-se o inciso XVII do art. 90º do Projeto de Lei Complementar nº 015, identificando no mapa em anexo e passando a ter a seguinte redação:

Art. 90º

XVII - .....

f) Eixo 6 – Rua Israel entre Ruas Passo Fundo e Sarandi, e Av. Santo Dal Bosco
entre Ruas Sarandi e Alemanha, e Rua Osmar Rossi entre a Av. Santo Dal Bosco e a Rua Carlos Reichman
o) Eixo 15 – Avenida XV de Novembro entre Ruas Pernambuco e Duque de Caxias;
Rua Duque de Caxias entre Av. XV de Novembro e Rua Espírito Santo;
p) Eixo 16 – Rua Carlos Demoliner, entre as Ruas Espírito Santo e Luiz Cavagni;
q) Eixo 17 – Rua Pedro José Santin, entre BR-153 e Rua Alvar Izidro Coffy;
r) Eixo 18 – Avenida Sete de Setembro entre as Ruas Sergipe e Fioravante Tagliari.

Altere-se o Art. 167 do Projeto de Lei Complementar nº 015/2019, passando a ter a seguinte redação:

Art. 167. Os Loteamentos de acesso controlado tipo I caracterizam-se por:

a) Dimensões de testada e profundidade do lote, com no máximo 200,00 (duzentos metros).
b) As dimensões mínimas dos terrenos deverão respeitar área de 250,00 m² e testada de 10,00 m.
c) Não será necessária a doação de área verde e institucional.
d) O sistema de circulação de veículos e pedestres será definido a critério do empreendedor, porém nunca inferior a 6,00m .
e) Deverá ser prevista área de recreação e lazer interna do condomínio de, no mínimo, 5% da área do lote.

Altere-se o Art. 168 do Projeto de Lei Complementar nº 015/2019, passando a ter a seguinte redação:

Art. 168. Os loteamentos de acesso controlado tipo II caracterizam-se por:

a) As dimensões mínimas dos terrenos deverão respeitar o estipulado Zoneamento para o local.

b) Deverão ser respeitadas as exigências da legislação Federal, Estadual, Municipal e pertinentes em relação à constituição de loteamento.

c) As áreas institucionais deverão ter acesso direto à via pública, não constituindo área de uso comum condominial.

d) O sistema de circulação de veículos e pedestres deverá ter:

1. Pista de Rolamento da via de acesso condominial com largura mínima de 9,00 m;
2. Circulação para pedestres com largura mínima livre de 3,00 m, em ambos os lados, atendendo às normas de acessibilidade.
3. O sistema de circulação de veículos e pedestres será definido a critério do empreendedor, respeitadas as diretrizes do Código de Edificações e da presente lei.
4. Implantação da infraestrutura.

e) Deverá ser prevista área de recreação e lazer interna do condomínio de, no mínimo, 5% da área do lote.

f) Não será permitido desmembramento de áreas inferiores a 10.000 m² para futuro enquadramento na lei de acesso controlado tipo I a partir da vigência desta lei.

Altere-se o Item 12, do Anexo I do Projeto de Lei Complementar nº 015/2019, passando a ter a seguinte redação:

As categorias de Uso Industrial compreendem:

a) Indústrias I1

Estabelecimentos que tenham cunho artesanal, ou que sejam enquadrados conforme

Resolução Consema 372/2018 e alterações posteriores e demais atividades licenciáveis nos âmbitos municipal, estadual e federal com potencial poluidor baixo que ocupe área construída até 1.000 m² (mil metros quadrados);

b) Indústrias I2

Estabelecimentos que sejam enquadrados conforme Resolução Consema 372/2018 e alterações posteriores e demais atividades licenciáveis nos âmbitos municipal, estadual e federal com potencial poluidor baixo que ocupe área construída acima de 1.000 m² (mil metros quadrados), ou potencial poluidor médio com área construída até 1.000 m² (mil metros quadrados);

c) Indústrias I3

Estabelecimentos que sejam enquadrados conforme Resolução Consema 372/2018 e alterações posteriores e demais atividades licenciáveis nos âmbitos municipal, estadual e federal com potencial poluidor médio que ocupe área construída acima de 1.000 m² (mil metros quadrados) ou potencial poluidor alto com área construída de até 1.000 m² (mil metros quadrados);

d) Indústrias I4 Estabelecimentos que sejam enquadrados conforme Resolução Consema 372/2018 e alterações posteriores e demais atividades licenciáveis nos âmbitos municipal, estadual e federal com potencial poluidor alto que ocupe área construída acima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

Altere-se o Anexo II do Projeto de Lei Complementar nº 015/2019 passando a assumir a seguinte redação nos itens marcados:

ANEXO II

REGIME URBANÍSTICO DAS UNIDADES DE USO

UNIDADE MISTA 1 – UM 1

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 8,5 O Índice de Aproveitamento será 10,0
Altura da Edificação	Altura máxima: 30 pavimentos, limitado a 93,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE MISTA 2 – UM 2

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 7,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 25 pavimentos, limitado a 78,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE MISTA 3 – UM 3

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 7,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 25 pavimentos, limitado a 78,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE MISTA 4 – UM 4

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 6,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 20 pavimentos, limitado a 63,00m de altura.
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE MISTA 5 – UM 5

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 6,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 20 pavimentos, limitado a 63,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 1– UR 1

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 3,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 10 pavimentos, limitado a 33,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 2– UR2

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	

Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 4 pavimentos, limitado a 15m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 3– UR3

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 4 pavimentos, limitado a 15m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 4– UR4

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 3,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 6 pavimentos, limitado a 21,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 5– UR5

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 2,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 6– UR6

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 2,5
Taxa de Ocupação	70%
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	L3

UNIDADE RESIDENCIAL 7

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 2,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	

Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE RESIDENCIAL 9– UR9

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

UNIDADE DE SERVIÇO 1 –US1

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ERECHIM
Rua Comandante Salomoni, 21 – Centro
99700-078 – Telefone: (54) 2107-7100
camara@erechim.rs.leg.br
www.erechim.rs.leg.br

EIXO 1 – Avenida Pedro Pinto de Souza entre as Ruas João Pessoa e Marechal Floriano

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 4,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 10 pavimentos, limitado a 33,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

EIXO 4 - Avenida Farrapos entre as Ruas José do Patrocínio e Salgado Filho

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 4,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 10 pavimentos, limitado a 33,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

Eixo 5 – Avenida Caldas Júnior entre BR-153 e Rua José Oscar Salazar

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 3,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 06 pavimentos, limitado a 21,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	

Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

Eixo 10 – Avenida Maurício Cardoso entre Avenida Sto. Dal Bosco (Viaduto Rubem Berta) e Rua Evaristo de Castro

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 7,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 25 pavimentos, limitado a 78,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

Eixo 11 –Rua Henrique Schwering entre Avenida Tiradentes e Rua Aires Pires

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Conforme zoneamento
Taxa de Ocupação	Conforme zoneamento
Altura da Edificação	Conforme zoneamento
Recuos Fundos e Laterais	Conforme zoneamento
Recuos de Frente	4,00m
Estacionamento de Veículos	Conforme zoneamento
Parcelamento do Solo	L3

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ERECHIM
Rua Comandante Salomoni, 21 – Centro
99700-078 – Telefone: (54) 2107-7100
camara@erechim.rs.leg.br
www.erechim.rs.leg.br

Eixo 18 – Avenida Sete de Setembro entre as Ruas Sergipe e Fioravante Tagliari

Regime	**Código do Regime Urbanístico**
Índice de Aproveitamento	Habitação / Comércio e Serviços: 7,5
Taxa de Ocupação	
Altura da Edificação	Altura máxima: 25 pavimentos, limitado a 78,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	
Recuos de Frente	
Estacionamento de Veículos	
Parcelamento do Solo	

Altera-se o Mapa de Zoneamento que compõe o Projeto de Lei Complementar nº 15, passando a ter a seguinte alteração na UM3 :

Área localizada: ampliação da Unidade Mista 3 , limitada atualmente pela Rua Comandante Kramer, Rua Aires Pires e Avenida Tiradentes. Tornando limite a Rua Jacinto Godoy com a Rua Comandante Kramer e Avenida Tiradentes. Conforme mapa em anexo.

Altere-se o Mapa de Zoneamento que compõe o Projeto de Lei Complementar nº 15, passando a ter a seguinte alteração:

Área localizada: Quadras 164, 184, 186, 192, 208 e 210 passam a integram a Unidade Mista 3 (UM3), conforme imagem em anexo.

Altere-se o Mapa de Zoneamento que compõe o Projeto de Lei Complementar nº 15 em Área localizada próxima a Linha 2 Secção paiol Grande:

Os lotes , de Nº. 44, 45, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 27 e 25, passam a fazer parte da Unidade Residencial 6 – UR6.

Plenário da Câmara de Vereadores de Erechim, 18 de Setembro de 2019.

JUSTIFICATIVA

Justifica-se a presente emenda modificativa com o intuito de valorizar, principalmente, a área central do município ficando coerente com municípios vizinhos, e ao mesmo tempo não descaracterizando a cidade. Buscamos também aproveitar o grande potencial de desenvolvimento dessas regiões de nossa cidade.

Justifica-se a referida emenda, uma vez que com a proposta de aumento da altura de edificação, como também o aumento do índice de aproveitamento para habitação, comércio e serviços, torna-se muito mais viável os investimentos na região, aproveitando melhor os lotes.

Proprietários dos imóveis na localidade informam que existem investidores com o interesse de construir naquela área, contudo a proposta original de alteração do Plano Diretor ainda impõe algumas dificuldades que poderiam ser resolvidas com o melhor aproveitamento do índice de construção, conforme apresentada pela supracitada emenda.

A Rua Jacinto Godoy localiza-se na região central da cidade, sendo considerada uma rua de classificação Coletora, cuja característica principal é de facilitar a ligação entre as principais ruas da cidade. A sua largura fornece suporte suficiente para o crescimento urbano nesta área.

A alteração proposta pela presente emenda não acarreta qualquer consequência negativa, tendo em vista que os lotes, a serem englobados no novo zoneamento, mantiveram as mesmas características dos lotes da rua anterior, no que se referem as suas dimensões, topografia e interesse social.

Na proposta da Administração Municipal ficou evidente e nítido um aumento extremamente Conservador na altura e índice de aproveitamento das edificações. Erechim é reconhecida como Polo Regional de Empreendedorismo e Inovação. Estudos técnicos constataram que Passo Fundo, Chapecó, Concordia e até Getulio Vargas cresceram de maneira substantiva, diferenciada a Erechim. Foi constatado que é possível construir edifícios de até 30 pavimentos. Presente estudo de viabilidade técnica e econômica, com terrenos de áreas e valores similares, nestas cidades é evidente o retorno sobre o investimento inicial de mais de 50%. Exemplo com terreno custo R$ 1.000.000,00 (h um milhão de reais), presumindo a construção de um prédio de 20 pavimentos 1 apto por andar, o custo do terreno é de R$ 50.000,00(cinquenta mil reais). Nas cidades mencionadas, com este custo do terreno construir-se-ia um edifício de 30 pavimentos, e o custo do terreno seria R$ 33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) ou seja, isto significa que Erechim aproveita 66% do potencial construtivo, com uma perda de 34% no investimento. É tácito a rentabilidade e vantagens em investir e desenvolver nas cidades vizinhas.

A presente emenda tem o objetivo de estabelecer que a área citada e demarcada nas alterações da Lei em epígrafe, não passe ser vinculada em Unidade Residencial 7 (UR7), e sim esteja estabelecida como Unidade Residencial 6 (UR6), visto que os Lotes Rurais 44 e 45 objetivam ser destinadas para chácaras de lazer, dentro das metragens legais, porém correspondendo à 1.000,00m², em razão da declividade, distância de sangas e rios. Ocorre ainda, que com a possível alteração da área para UR7, torna-a trabalhosa, onerosa e dificultosa para a manutenção e desenvolvimento do local para possível instalação das chácaras. Pelas razões a cima apresentadas, solicitamos que a área em questão seja denominada como UR6.

A presente emenda altera o Item citado objetivando flexibilizar a instalação de industrias em nosso município, seja da construção ou locação de edificação existente. A diminuição dos recuos mínimos exigidos para Indústrias I3 e I4 na atual proposta de revisão do Plano Diretor de 6,00 metros para 3,50 metros traz consideráveis benefícios ao setor industriário de Erechim, Entretanto, a atual classificação dos tipos de indústria com vinculação a sua área, em alguns casos, acaba por colocar no mesmo patamar de exigências indústrias com o potencial poluidor médio e potencial poluidor alto apenas pelas respectivas metragens quadradas.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ERECHIM
Rua Comandante Salomoni, 21 – Centro
99700-078 – Telefone: (54) 2107-7100
camara@erechim.rs.leg.br
www.erechim.rs.leg.br

Analisando as alterações do conjunto de legislações que compõe o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Erechim – PDDUA, objetivando a simplificação das atividades como um todo e a com isso a ideia da verticalização da cidade nos espaços mais privilegiados em termos de infraestrutura ("conceito de cidade moderna") e a unificação de unidades de planejamento que possuem características comuns entre si. Considerando apenas esses aspectos tomemos como exemplo didático o perímetro da UR3B que na legislação em vigor engloba a área delimitada na definição relatada, temos a conclusão que atualmente aquela porção da cidade está na mesma unidade de planejamento da UR3B atualmente, porque os lotes possuem dimensões semelhantes, todos na casa dos 750m², as ruas possuem mesmas características, a dinâmica residencial/comercial é semelhante, etc. Nesse contexto não há motivação razoável que num processo de simplificação legislativa e de convergência de fatores semelhantes/comuns, a área citada passe a compor a unidade de planejamento, no caso futuro a UM7. Desta forma, entendemos que a área demarcada no mapa de zoneamento identificado como UM7 está muito, mas muito mais próximo da UM3 diante das suas condicionantes, do que a futura unidade descrita como UM7.

Nesse sentido solicitamos que a área em questão com suas delimitações (Rua Henrique Dias esquina com Espírito Santo até a Rua Duque de Caxias, seguindo até a Rua XV de Novembro, estendendo até a Rua Henrique Dias, compondo as Quadras 164, 184, 186, 192, 208 e 210) conforme apresentação citada passe a vigorar e a englobar a UM3, por todas as semelhanças territoriais e urbanísticas relatadas, conforme demarcação em azul na imagem a seguir:

Considerando a existência do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Longines Malinowiski, elaborado entre 2010 e 2011. O Plano de Manejo constitui um documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma Unidade de Conservação (UC), se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da UC (BRASIL, 2000). Em outras palavras ele é a cartilha ou documento que define os objetivos gerais de uma UC e seu zoneamento; serve para definir seus usos e o manejo dos recursos naturais. Diante do exposto, altera-se o texto legal, devido à existência do Plano de Manejo, não precisando a futura elaboração e sim apenas sua atualização, conforme dispositivo legal.

RAFAEL MARTINS AYUB
Vereador Líder da Bancada do MDB